

Erläuterungsbericht

nach § 5 Abs. 5 des Baugesetzbuchs vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zur

9. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans

der Gemeinden

Burg, Buchholz und Kuden
Amt Kirchspielslandgemeinde Burg/Süderhastedt
Kreis Dithmarschen

1. Planungsanlaß und Planungsziele der Gemeinde Burg

Die Gemeinde Burg beabsichtigt, ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen zu schaffen. Die wenigen zur Zeit noch verfügbaren Flächen in der Gemeinde reichen zur Deckung der Nachfrage nicht aus. Die ausgewiesenen Bauflächen sollen den Wohnraumbedarf der nächsten 5 bis 10 Jahre abdecken.

Der Flächennutzungsplan wurde als gemeinsamer Plan der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden im Jahr 1973 aufgestellt. Für das Gebiet der Gemeinde Burg wurde dieser Plan seitdem mehrmals geändert. Die beiden Planungsräume sind hier überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen, so daß der Flächennutzungsplan geändert werden muß, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neuen Wohnbauflächen zu schaffen.

2. Planerische Vorgaben

Im Landesraumordnungsplan wird die Gemeinde Burg (ca. 4420 Einwohner) im zentralörtlichen System als Unterzentrum eingestuft. Als Mittelzentrum fungiert die etwa 18 Kilometer entfernte Stadt Brunsbüttel. Die zentralen Orte sollen den Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung bilden. Die planerische Vorsorge für den Wohnungsbau soll hier möglichst 20 % des Wohnungsbestandes Anfang 1995 im Planungszeitraum bis 2010 überschreiten (Ziff. 7.1.4).

Im Regionalplan für den Planungsraum IV – Kreise Dithmarschen und Steinburg – ist Burg als Unterzentrum ausgewiesen. Burg werden über seine zentralörtliche Versorgungsfunktion hinaus „gewisse Entwicklungsmöglichkeiten als Wohnstandort in landschaftlich reizvoller Lage“ zugeschrieben.

Der Landschaftsplan der Gemeinde ist von der Gemeindevertretung nach Abschluß des Beteiligungsverfahrens bereits abgewogen worden und liegt derzeit der unteren Naturschutzbehörde gemäß § 6 Abs. 3 LNatSchG zur Stellungnahme vor. Die Planungsräume sind im wesentlichen als Vorrangfläche/Eignungsfläche für eine Wohnbebauung ausgewiesen.

Die 9. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans umfaßt zwei Änderungsbereiche auf dem Gebiet der Gemeinde Burg.

3 Änderungsbereich 1:

3.1 Lage

Der Änderungsbereich 1 „Östlich der Straße Norderende und westlich des Striedtmoorweges“ liegt großräumig betrachtet zwischen der L 135 (Hochdonner Chaussee), der L 140 (Bahnhofstraße) sowie der Eisenbahnlinie Hamburg/Sylt. Er liegt östlich der Bebauung der Straße Norderende, nördlich der Bebauung bzw. dem Friedhof an der Lindenstraße und westlich (teilweise nördlich) des Striedtmoorweges. Zur offenen Landschaft hin wird der Bereich durch Knicks bzw. Gräben begrenzt.

3.2 Größe, Nutzung und Erschließung

Der Änderungsbereich 1 umfaßt eine Fläche von rund 11 ha. Der überwiegende Teil wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der gegenwärtige Flächennutzungsplan weist die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft aus. Auf der Fläche sind zukünftig zwischen 100 und 120 Grundstücke mit ca. 180 bis 200 Wohneinheiten vorgesehen. Der überwiegende Teil wird entsprechend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der zugehörige Bebauungsplan Nr. 16 wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Der Änderungsbereich wird im Bebauungszusammenhang umrahmt durch Wohnbauflächen. Im Süden, zwischen Plangebiet und Lindenstraße ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Im Plangebiet wird dieser Bereich um eine zusätzliche Friedhofsfläche von rund 1500 m² ergänzt.

Zwischen der angrenzenden Grünfläche – Dauerkleingärten – und der neuen Wohnbaufläche befindet sich noch eine Fläche für die Landwirtschaft. Für diese Fläche gibt es unterschiedliche Nutzungsoptionen: Wohnen, Kirchnerweiterung, Dauerkleingärten. Ein Erwerb und Zugriff auf diese Flächen ist derzeit nicht möglich und eine zusätzliche Wohnbebauung seitens der Gemeinde gegenwärtig in diesem Bereich nicht beabsichtigt, so daß die Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft die Zukunftsoptionen offenläßt.

Nördlich der Bebauung am Striedtmoorweg wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Auf dieser Fläche soll im wesentlichen der Ausgleich für den Änderungsbereich 1 erfolgen.

Nach Norden und Osten wird der Bereich durch Flächen für die Landwirtschaft begrenzt. Im Norden des Gebietes am Norderende grenzt eine gewerbliche Baufläche an das Plangebiet an. Diese Fläche befindet sich teilweise im Niederungsbereich. Der Teil öst-

lich der Straße Norderende bis zur Gabelung Norderende/Firma Behn wird deshalb im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans vollständig entfallen. Der Landschaftsplan weist hier für Teilflächen Wald aus. Weitere Teilflächen werden als potentielle Maßnahmenflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB vorgeschlagen.

Westlich des Norderendes bleiben die gewerblichen Bauflächen bestehen. Ein Keil der Gewerbefläche ragt bis auf 50 Meter an die Änderungsfläche heran. Innerhalb des Änderungsbereichs wird an der Straße Norderende deshalb ein zwischen 30 bis 40 Meter breiter Streifen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6) ausgewiesen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der Umfang gegebenenfalls erforderlicher Immissionsschutzmaßnahmen zu klären.

Der Änderungsbereich ist durch drei Anschlußstellen an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Hauptschließung erfolgt dabei über die Straße Norderende kurz vor der Einmündung in die Bahnhofstraße. Eine Nebenverbindung wird über den Anschluß Norderende nördlich der Tannenbergallee hergestellt. Eine weitere untergeordnete Verbindung wird über den Anschluß an den Striedtmoorweg realisiert.

3.3 Verhältnis zum Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist den Änderungsbereich als Eignungsfläche/Vorrangfläche für Wohnbebauung aus. Innerhalb der Planfläche befindet sich ein nach § 15 a LNatSchG geschützter Teich, der nachrichtlich übernommen wird. Darüber hinaus sind seitens des Landschaftsplans die charakteristischen Knickstrukturen zu erhalten.

4 Änderungsbereich 2

4.1 Lage

Der Änderungsbereich 2 „Nördlich der Buchholzer Straße (L139) und westlich der vorhandenen Bebauung“ befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Nach Westen und Nordwesten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

4.2 Größe, Nutzung und Erschließung

Der Änderungsbereich 2 umfaßt eine Fläche von ca. 2,45 ha. Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Sie sind als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Zukünftig sollen sie als Wohnbauflächen dargestellt werden. Auf der Fläche werden zwischen 25 und 30 Grundstücke entstehen bzw. ca. 45 Wohneinheiten neu errichtet werden.

Die östlich angrenzende Bebauung ist ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Westlich angrenzend befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Im Bereich der Landesstraße 139 ist im Rahmen der Bebauungsplanung eine Anbauverbotszone von 20 Metern zu beachten. Ein ausreichender Lärmschutz ist für die außerhalb der Ortsdurchfahrt liegenden Flächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen.

Südlich der Buchholzer Straße (L139) befinden sich ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft. Teilweise liegen sie bereits im Landschaftsschutzgebiet „Paradiesquelle“. Dieses grenzt insofern an den Planänderungsbereich.

Die Erschließung der Flächen soll über den Stieweg erfolgen. Eine zusätzliche Anbindung über den Voßweg ist zu prüfen.

4.3 Verhältnis zum Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist den Änderungsbereich als Eignungsfläche/Vorrangfläche für Wohnbebauung aus. Im Gebiet befinden sich mehrere Knicks und Redder, die gemäß § 15 b LNatSchG zu erhalten sind. Entlang der Buchholzer Straße befindet sich eine „Fläche für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen“. Diese Darstellung wird nicht übernommen, da nach der Neuregelung des BauGB vom 27. August 1997 ein Ausgleich nicht mehr unmittelbar im Gebietszusammenhang erfolgen muß.

Die „Fläche für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen“ zwischen Straße und Bebauung beinhaltet hier (mit Ausnahme des Redders) keine ökologisch besonders zu schützenden Funktionen. Die Straße bildet eine deutliche Zäsur zwischen Landschaftsschutzgebiet und angrenzender Bebauung. Besser geeignete Ausgleichsflächen sind z. B. im Bereich der Burger Fähre vorhanden. Geeignete Flächen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen.

Gleichwohl wird zur Gestaltung des Straßenraums und dem teilweise angrenzenden Landschaftsschutzgebiet eine Grüngestaltung des Straßenrandes und des Ortseingangs, zum Beispiel durch das ebenfalls vorgeschlagene Pflanzen von Großbäumen, angeraten sein. Die im Gebiet vorhandenen landschaftsbestimmenden Strukturen sind zu erhalten.

5. Ver- und Entsorgung

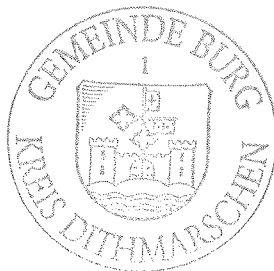
Die Strom- und Gasversorgung wird durch die SCHLESWAG sichergestellt.

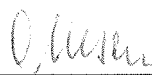
Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Burg.

Für die Abwasserbeseitigung ist der Anschluß an die zentrale Kläranlage (Trennsystem) vorgesehen.

Die Abfallbeseitigung ist im Kreis Dithmarschen durch Satzung geregelt.

Burg, 04. Dez. 1998




Bürgermeister